p-ISSN 2809-2732
e-ISSN 2809-2554

Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Keislaman
JIPKIS
Vol. 6, No. 3, Desember, 2026 hal. 499-507
Journal Page is available to https://jipkis.stai-dq.org/index.php/home

Ruislag Tanah Wakaf Masjid An-Nur Jenggot: Analisis Fiqh, Regulasi, dan Tata Kelola Kelembagaan

Fatawi[1]
[1]STAI Darul Qolam Tangerang
Email: fatawif631@gmail.com

ABSTRAK

Wakaf merupakan instrumen syariah yang bertujuan menjaga keberlangsungan maslahat umat melalui pemanfaatan harta benda secara berkesinambungan. Hanya saja praktik pengelolaan wakaf di tingkat lokal sering terkendala ketika terjadi penyimpangan dari prinsip fiqh maupun regulasi positif. Penelitian ini mengkaji kasus ruislag salah satu tanah wakaf yang diperuntukan untuk Masjid An-Nur Jenggot, Kabupaten Tangerang, yang dilakukan tanpa prosedur sah sehingga menimbulkan dilema fiqh, regulasi, dan kelembagaan. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif-analitis dengan kombinasi normatif-empiris, melalui telaah fiqh klasik lintas mazhab (Syafi'iyah, Malikiyah, Hanafiyah, Hanabilah), regulasi wakaf di Indonesia (UU No. 41 Tahun 2004, PP No. 25 Tahun 2018, PMA No. 73 Tahun 2013), serta wawancara dengan pihak terkait, dengan analisis menekankan prinsip baqā' al-'ayn (keberlangsungan zat wakaf), maqāṣid al-waqf, dan tata kelola kelembagaan nadzir, DKM, serta BWI. Hasil penelitian menunjukkan mayoritas fuqahā menolak penjualan wakaf kecuali dalam kondisi darurat dengan syarat penggantian sepadan, sementara regulasi positif Indonesia menegaskan larangan ruislag tanpa izin Menteri dan rekomendasi BWI. Praktik ruislag di Masjid An-Nur Jenggot dilakukan tanpa urgensi maslahat, tanpa kesepadanan nilai (Rp 5 miliar vs Rp 2 miliar), serta tanpa kecakapan nazhir dan pengurus DKM, sehingga mencerminkan lemahnya tata kelola kelembagaan, menimbulkan distrust masyarakat, mengurangi nilai ekonomis wakaf, dan melemahkan legitimasi kelembagaan wakaf di tingkat lokal. Kesimpulannya, kasus ini merupakan pelanggaran fiqh, regulasi, dan tata kelola kelembagaan, sehingga penelitian menegaskan perlunya penguatan peran berbasis kompetensi nazhir dan DKM, serta pengawasan BWI agar wakaf tetap menjadi instrumen maslahat umat yang berkelanjutan sesuai maqasid al-shariah dan hukum positif Indonesia.
Kata Kunci: *Wakaf, Ruislag, Fiqh, Regulasi Wakaf, Tata Kelola Kelembagaan.*

ABSTRACT

Waqf is a Sharia instrument aimed at safeguarding the public interest through the sustainable utilization of assets. However, the practice of waqf management at the local level is often hindered by deviations from fiqh principles or statutory regulations. This study examines the case of the ruislag of a waqf land designated for the An-Nur Jenggot Mosque in Tangerang Regency, which was carried out without proper procedures, thereby creating dilemmas regarding fiqh, regulations, and institutional frameworks. The research method employs a descriptive-analytical qualitative approach combined with normative-empirical elements, through an inter-school analysis of classical fiqh (Shafi'i, Maliki, Hanafi, Hanbali), Indonesian waqf regulations (Law No. 41 of 2004, Government Regulation No. 25 of 2018, Ministerial Regulation No. 73 of 2013), as well as interviews with relevant parties, with the analysis emphasizing the principle of baqā' al-'ayn (the permanence of the waqf's substance), maqāṣid al-waqf, and the institutional governance of the nadzir, DKM, and BWI. The research findings indicate that the majority of fuqahā reject the sale of waqf except in emergency situations, provided there is an equivalent replacement; meanwhile, Indonesian positive law explicitly prohibits ruislag without the Minister's permission and a recommendation from the BWI. The ruislag practice at the An-Nur Jenggot Mosque was carried out without a compelling public interest, without equivalent value

DOI Artikel: doi.org/10.55883/jipkis.v6i3.287

(Rp 5 billion vs. Rp 2 billion), and without competent nazhirs and DKM administrators; thus, it reflects weak institutional governance, fosters public distrust, diminishes the economic value of the waqf, and undermines the institutional legitimacy of the waqf at the local level. In conclusion, this case constitutes a violation of fiqh, regulations, and institutional governance; therefore, this study underscores the need to strengthen the competency-based roles of the nazhir and the DKM, as well as BWI oversight, so that waqf remains a sustainable instrument for the public interest in accordance with the maqasid al-shariah and Indonesian positive law.
Keywords: Waqf, Ruislag, Fiqh, Waqf Regulations, Institutional Governance.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang Masalah

Wakaf merupakan salah satu instrumen penting dalam syariat Islam yang berfungsi menjaga keberlangsungan maslahat umat melalui pemanfaatan harta benda secara berkesinambungan. Masjid sebagai pusat ibadah dan aktivitas sosial keagamaan seringkali berdiri di atas tanah wakaf, sehingga keberadaannya memiliki legitimasi spiritual sekaligus perlindungan hukum. Namun, praktik pengelolaan wakaf di tingkat lokal tidak jarang menghadapi tantangan serius, terutama ketika terjadi penyimpangan dari prinsip fiqh maupun regulasi positif yang berlaku.

Kasus ruislag tanah wakaf Masjid An-Nur di Desa Jenggot, Kecamatan Mekar Baru, Kabupaten Tangerang, menjadi contoh nyata kompleksitas tersebut. Masjid An-Nur yang semula berdiri di atas tanah wakaf masyarakat, bahkan memiliki enam bidang tanah wakaf lainnya, mengalami permasalahan serius ketika salah satu bidang tanah wakaf yang telah bersertifikat resmi tanah wakaf melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kemudian berubah status menjadi hak milik pihak ketiga, pembeli. Proses perubahan sertifikat ini menimbulkan pertanyaan besar mengenai mekanisme administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta kepatuhan terhadap prosedur hukum perwakafan benda tidak bergerak seperti tanah.

Selain itu, terdapat indikasi penjualan tanah wakaf oleh ahli waris wakif dengan dalih ruislag tanpa melalui prosedur yang sah. Harga jual tanah wakaf mencapai hampir lima miliar rupiah, sementara tanah pengganti yang disiapkan hanya bernilai sekitar dua miliar rupiah. Ketidakseimbangan nilai tukar ini menyalahi prinsip *istibdāl al-waqf* yang mensyaratkan adanya kesepadanan manfaat dan maslahat. Lebih jauh, proses ruislag dilakukan tanpa prosedur yang telah diatur pada peraturan hukum pertukaran tanah wakaf di Indonesia. Begitupun kondisi nazhir yang tidak lengkap karena ketiga dari lima orang anggota nazhir sudah wafat sementara dua lainnya tidak memahami aturan yang berlaku. tukar guling inipun terjadi dengan mengabaikan kewenangan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan juga mengabaikan pihak Menteri Agama sebagai lembaga yang berwenang memberikan ijin atas ruislag tanah wakaf di atas 5.000 m².

Fenomena ini menunjukkan adanya problem tata kelola kelembagaan wakaf, mulai dari lemahnya peran nazhir, minimnya transparansi, hingga potensi konflik sosial di lingkungan masjid. Dari perspektif fiqh, tindakan penjualan wakaf bertentangan dengan kaidah klasik *al-waqf lā yubā‘ wa lā yūhab wa lā yūrath* (wakaf tidak boleh dijual, dihibahkan, atau diwariskan). Dari sisi regulasi, praktik tersebut melanggar ketentuan UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, PP No. 25 Tahun 2018, serta PMA No. 73 Tahun 2013.

Dengan demikian, kasus ruislag tanah wakaf Masjid An-Nur Jenggot bukan hanya persoalan hukum perdata atau administratif, tetapi juga menyangkut integritas tata kelola kelembagaan wakaf di tingkat lokal. Analisis fiqh, regulasi, dan tata kelola kelembagaan menjadi penting untuk

CC BY NC SA

p-ISSN 2809-2732
e-ISSN 2809-2554

menegaskan kembali prinsip dasar wakaf, memperkuat peran dan meningkatkan kapasitas nazhir, serta memastikan keberlangsungan fungsi sosial masjid sebagai pusat ibadah dan pemberdayaan umat.

Kasus tanah wakaf Masjid An-Nur di Banten menjadi contoh nyata: tanah wakaf yang berada di pinggir jalan dijual oleh ahli waris tanpa mengikuti prosedur resmi, kemudian seolah-oleh ingin diruislag dengan tanah pengganti yang lebih luas dan berpenghasilan dari hasil tanam padi tetapi nilai ekonomis yang menjadi patokan ruislag tidak sepadan[1]. Sertifikat tanah wakaf bahkan telah berubah menjadi hak milik pembeli melalui BPN, sementara proses musyawarah nazhir menimbulkan dualisme antara ahli waris dan DKM masjid. Situasi ini menimbulkan dilema fiqh, regulasi, dan sosial kelembagaan yang perlu dikaji secara akademis agar wakaf tetap terlindungi sesuai *maqasid al-shariah* dan regulasi yang berlaku di Indonesia.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif-analitis dengan kombinasi normatif-empiris. Pendekatan normatif dipakai untuk menelaah teks fiqh klasik lintas mazhab (Syafi'iyah, Malikiyah, Hanafiyah, Hanabilah) serta regulasi wakaf di Indonesia (UU No. 41 Tahun 2004, PP No. 25 Tahun 2018, PMA No. 73 Tahun 2013). Pendekatan empiris digunakan untuk menggali data lapangan terkait praktik ruislag tanah wakaf Masjid An-Nur Jenggot. Penulis menganalisa beberapa fiqih litas mazhab dan regulasi wakaf yang berlaku di Indonesia kemudian menganalisa data AIW serta wawancara dengan berbagai pihak yang terkat.

C. Kerangka Teori

Teori yang digunakan pada tulisan ini adalah pertama, teori Fiqh Wakaf dan yang kedua, Teori Regulasi Wakaf di Indonesia

Para pengikut imam Syafi'i dan Imam Maliki menekankan prinsip *baqā' al-'ayn* (keberlangsungan aset wakaf) atau *al-luzum* yang berarti berkesinambungan. Wakaf tidak boleh dijual, diwariskan, atau dialihkan kecuali rusak total. Rujukan yang digunakan: pertama, *al-Majmū'* (Imam an-Nawawi dari kalangan Syafiiyah). Kedua, *al-Mudawwanah* (Malikiyah). Sedangkan Hanafiyah lebih fleksibel, membolehkan *istibdāl al-waqf* dalam kondisi darurat dengan syarat penggantinya sepadan. Rujukan: *Bada'i al-Sana'i* (Al-Kasani). Sedangkan Hanabilah: Ibnu Taimiyah dan Taqi al-Din membuka ruang pengelolaan alternatif (sewa, penggantian) dengan syarat maslahat publik jelas. Rujukan: *al-Mughni* (Ibnu Qudamah). Qawaid Fiqhiyyah umum yang digunakan para ahli fiqih diatas *Dar' al-mafāsid muqaddam 'alā jalb al-maṣāliḥ* (mencegah kerusakan lebih diutamakan daripada mengambil manfaat).

UU No. 41 Tahun 2004: Pasal 40 melarang penjualan wakaf; Pasal 41 membuka pengecualian dengan izin Menteri dan rekomendasi BWI. PP No. 25 Tahun 2018: Pasal 49 mengatur ruislag hanya untuk kepentingan umum sesuai RUTR dan tidak bertentangan dengan syariah. Adapun PMA No. 73 Tahun 2013: Menekankan tata cara perwakafan benda tidak bergerak, termasuk musyawarah nazhir. Sedangkan Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2017: Menegaskan status tanah wakaf tidak boleh diubah menjadi hak milik tanpa rekomendasi BWI.

D. Tinjauan Pustaka

1. Fiqh Wakaf dan Istibdal
   a. Jurnal dengan judul "Praktik Istibdal Wakaf dalam Perspektif Imam Syafi'i dan UU No. 41 Tahun 2004" oleh Muhammad Hasbulloh Huda & Muhammad Madarik menunjukkan bahwa

[1] Pengakuan ketua nazhir yang diusulkan sebaai pengganti ketua Najhir Masjid an-Nur Jenggot, bernama Aly Jayn, memberi keterangn di KUA Mekar Baru: bahwa yang menjadi pengganti tanah wakaf seluas 13 ribu meter persegi sesungguhnya separohnya adalah tanah yang sudah diwakafkan sebelumnya, ucapnya. Keterangan ini pernah disampaikan di Reskrim Umum Polda Banten, akunya.

CC BY NC SA

DOI Artikel: doi.org/10.55883/jipkis.v6i3.287

Imam Syafi'i hanya membolehkan istibdal dalam kondisi darurat, sementara hukum positif Indonesia memberi ruang dengan izin BWI dan Menteri Agama.

b. Jurnal berjudul "Penggantian Benda Wakaf Tatkala Rusak atau Tidak Bermanfaat: Analisis Komparatif Fikih Islam dan KHI" oleh Abdan Mukhlis Ali & Isnaini La Harisi (STDI Imam Syafi'i Jember, 2025) menyimpulkan bahwa semua mazhab membolehkan istibdal dengan syarat tertentu, sedangkan KHI dan UU Wakaf menekankan mekanisme ketat melalui Pengadilan Agama dan rekomendasi BWI.

2. Regulasi Wakaf di Indonesia

Jurnal berjudul "Perbandingan Tukar Guling Tanah Wakaf Perspektif Empat Mazhab dan Hukum Positif di Indonesia" oleh Neris Dilan Raikhan menunjukkan titik temu antara fiqh klasik dan hukum positif Indonesia: keduanya mengutamakan maslahat dan keberlangsungan fungsi sosial wakaf[2].

3. Tata Kelola Kelembagaan Wakaf

a.Wakaf sebagai Pilar Ekonomi Syariah: Analisis Tata Kelola dan Penguatan Kelembagaan di Indonesia oleh Lafreda Nanda Wibowo dkk menyoroti peran BWI dan nazhir, tantangan transparansi, serta solusi digitalisasi tata kelola wakaf.

b. The Accountability of Waqf Managers: Reviewed from Judicial and Accounting Aspects (PSAK No. 412) oleh Badan Wakaf Indonesia, Al-Awqaf membahas akuntabilitas nazhir dari aspek hukum dan akuntansi, relevan untuk menilai kelemahan pengawasan dalam kasus Masjid An-Nur.

c.Strategi Pengelolaan Wakaf Uang sebagai Dana Abadi Masjid dalam Perspektif Islam oleh F. Susanto, D. Rachmad, A. M. Yusuf menekankan strategi kelembagaan masjid dalam mengelola wakaf uang sebagai dana abadi, relevan untuk membandingkan dengan kelemahan pengelolaan wakaf tanah.

4. Gap Penelitian

a.Fiqh: Literatur menekankan syarat darurat dalam *istibdal,* tetapi kasus Masjid An-Nur dilakukan tanpa urgensi maslahat.

b. Regulasi: UU dan PP sudah jelas, namun praktik lapangan menunjukkan lemahnya implementasi dan pengawasan.

c.Kelembagaan: Studi kelembagaan menyoroti peran BWI dan nazhir, tetapi penelitian empiris tentang konflik ruislag wakaf masjid, keduanya masih terbatas.

E. Pembahasan

1. Legitimasi Fiqh terhadap Praktik Ruislag Tanah Wakaf Masjid An-Nur Jenggot

Dalam fiqh klasik, mayoritas ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah menegaskan bahwa wakaf bersifat luzūm (mengikat) sehingga tidak boleh dijual, diwariskan, atau dialihkan. Prinsip ini ditegaskan dalam kaidah *al-waqf lā yubā'wa lā yūhab wa lā yūrath*. Imam an-Nawawi dalam al-Majmū' menegaskan bahwa wakaf harus tetap dipertahankan zatnya, sementara manfaatnya disalurkan. Demikian pula ulama Malikiyah seperti Khalid menolak keras penjualan wakaf, menegaskan tidak ada preseden dari salaf yang mencabut wakaf[3].

[2] Isnaini Abdan Mukhlis Ali dan La Harisi, 'Penggantian Benda Wakaf Tatkala Rusak atau Tidak Bermafaat: Analisi Komparatif Fikih Islam Dan Kompilasi Hukum Islam (KHI)' 5, no. 3 (2025), https://www.semanticscholar.org/reader/ed4956799ae3552eebc3a88b9aa3ca054720fa77.

[3] Yahya ibn Sharaf Al-Nawawī, *Al-Majmūu' Sarh Al-Muhadhdhab* (Dar al-Fikr, 1995).

CC BY NC SA

p-ISSN 2809-2732
e-ISSN 2809-2554

Namun, banyak fuqahā membuka ruang *istibdāl al-waqf* (tukar ganti wakaf). Bujairemi dari Syafi'iyah memperbolehkan penjualan wakaf agar tidak hilang sama sekali, lebih baik memperoleh sebagian kecil manfaat daripada kehilangan seluruhnya[4]. Ulama Hanafiyah seperti Al-Kasani dalam Bada'i al-Sana'i menyatakan bahwa menjual wakaf hukumnya makruh, tetapi Abu Hanifah dan Muhammad membolehkan jika memenuhi syarat jual beli, dengan syarat penggantinya minimal sepadan atau lebih baik[5]. Ibnu Taimiyah[6] dari Hanabilah[7] menekankan bahwa wakaf publik tidak boleh dijual, tetapi boleh disewakan sesuai maslahat; jika terjadi penjualan, harga harus dikembalikan kepada pembeli dan wakaf tetap seperti semula.

Secara empiris, penelitian Neris Dilan Raikhan menunjukkan bahwa praktik tukar guling wakaf di Indonesia sering menyimpang dari regulasi karena tidak melibatkan BWI dan tidak memperhatikan kesepadanan nilai aset[8]. Kajian Abdan Mukhlis Ali & Isnaini La Harisi menegaskan bahwa semua mazhab membolehkan istibdal hanya dalam kondisi darurat, sementara hukum positif Indonesia menekankan mekanisme ketat melalui izin Menteri dan rekomendasi BWI[9].

Praktik ruislag di Masjid An-Nur Jenggot dilakukan tanpa urgensi maslahat yang kuat. Alasan penjual bahwa tanah tidak digarap[10] tidak dapat dijadikan dasar fiqh, sebab aset wakaf di pinggir jalan justru memiliki nilai ekonomis yang terus meningkat. Selain itu, penggantinya tidak sepadan dengan nilai ekonomis tanah wakaf yang dijual. Bahkan penghasilan panen padi dari tanah sawah yang dijadikan pengganti semisal sepuluh tahun saja tidak sebanding dengan harga kenaikan nilai ekonomis/harga tanah yang dijual. Dengan demikian, dari perspektif fiqh klasik maupun regulasi positif, legitimasi praktik tersebut tidak sah dan bertentangan dengan prinsip dasar wakaf yang menekankan keberlangsungan zat (*baqā' al-'ayn*) dan maslahat umat.

2. Kesesuaian dengan Regulasi Perwakafan di Indonesia

Regulasi wakaf di Indonesia menegaskan bahwa harta benda wakaf memiliki status hukum yang mengikat dan tidak dapat dialihkan secara bebas. UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 40 menyatakan bahwa harta wakaf dilarang dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Pengecualian hanya dimungkinkan melalui Pasal 41, yakni jika wakaf digunakan untuk kepentingan umum sesuai Rencana Umum Tata Ruang (RUTR), dengan syarat memperoleh izin tertulis dari Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia (BWI) [11]. Ketentuan ini diperkuat oleh PP No. 25 Tahun 2018 Pasal 49, yang menegaskan bahwa ruislag hanya boleh dilakukan dengan izin Menteri dan rekomendasi BWI, serta penggantinya harus sepadan secara nilai dan manfaat. PMA No. 73 Tahun 2013 memperjelas

[4] Sulaiman bin Muhammad bin Umar al-syaikh Al-Buzairimi, *Al-Buzairimi Ala Al-Khatib*, 6th ed. (Libanon: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 2013), hal. 213, Juz 3

[5] Alau ad-Din Abi Bakar bin Masud Al-Kasani, *Bada'i' Al-Sana'i Fi Tartib Al-Shara'i* (Cairo: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2005).

[6] Ibn Taymiyyah, *Majmu' Al-Fatawa* (Dar al-Wafa, 2005), juz ke-30, hal. 246

[7] Khalid al-Ribath Said Izat 'ied, *Al-Jami Li Ulum Imam Ahmad*, ke-1. (Mesir: Dar al-falah li al-Bahts al-Ilmi wa tahqiq, 2009).

[8] Neris Dilan Raikhan, 'Perbandingan Tukar Guling Tanah Wakaf Perspektif Empat Mazhab Dan Hukum Positif Di Inddonesia' 3, no. 32 (2025): 1–44, https://repository.syekhnurjati.ac.id/16280/1/2108201081_1_cover.pdf.

[9] Abdan Mukhlis Ali dan La Harisi, 'Penggantian Benda Wakaf Tatkala Rusak Atau Tidak Bermafaat: Analisi Komparatif Fikih Islam Dan Kompilasi Hukum Islam (KHI)'.

[10] Keterangan pelaku penjual di KUA

[11] Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004, 'Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004', *Bwi.Go.Id*, no. 1 (2004): 1–40.

CC BY NC SA

DOI Artikel: doi.org/10.55883/jipkis.v6i3.287

tata cara perwakafan benda tidak bergerak, termasuk mekanisme musyawarah dengan nazhir dan pihak terkait.

Secara empiris, penelitian Lafreda Nanda Wibowo dkk. (2025, Jurnal Ekonomi Syariah) menunjukkan bahwa kelemahan utama dalam praktik wakaf di Indonesia adalah lemahnya pengawasan kelembagaan, sehingga banyak kasus ruislag dilakukan tanpa prosedur resmi. Penelitian Neris Dilan Raikhan (2025, Jurnal Hukum Islam) menegaskan bahwa praktik tukar guling wakaf seringkali menyimpang dari regulasi karena tidak melibatkan BWI dan tidak memperhatikan kesepadanan nilai aset. Sementara itu, kajian Badan Wakaf Indonesia (2025, Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam) menyoroti akuntabilitas nazhir yang masih rendah, sehingga membuka peluang terjadinya penyalahgunaan aset wakaf.

Dalam kasus Masjid An-Nur Jenggot, praktik ruislag dilakukan tanpa izin Menteri, tanpa rekomendasi BWI, dan tanpa musyawarah anggota nazhir karena tiga dari lima anggota nazhir telah meninggal dunia dan belum ada pergantian. Begitupun DKM lama yang memberikan ijin perlu ditelusuri lagi alasan perijinan ruislag, apakah karena faktor ketidak cakapannya. Hal ini jelas bertentangan dengan norma hukum positif yang berlaku. Dari sisi fiqh, tindakan tersebut juga tidak memenuhi syarat *istibdāl al-waqf* karena tidak ada urgensi maslahat yang jelas dan penggantinya tidak sepadan. Dengan demikian, praktik ruislag ini tidak didiuga merugikan aset wakaf itu sendiri karena nilai jual hampir lima rupiah hasil penjualan tanah wakaf ditukar dengan sebidang tanah sawah dengan harga kisaran dua miliar rupiah. Meskipun aprsial publik yang diminta jasa apreiasi harga tanah wakaf dan tanah yang akan dijadikan ruilag pada kisaran dua miliar, bahkan pada taksiran apresial harga tanah yang dijadikan penukar untuk tanah wakaf lebih mahal. Ini tidak menutup fakta pengakuan pembeli dihadapan Penyidik Direktorat Reserse Kriminal Umum Poda Banten[12], Pengakuan Pembeli pada salah seorang jamaah masjid An-Nur dan pengakuan jujur dari penjual di Kantor KUA Mekar Baru saat berkunjung di KUA Mekar Baru untuk minta masukan tentang Ruislag tanah wakaf dan penyerahan hasil apresiasi nilai tanah wakaf dan tanah pengganti oleh Penaksir Publik. Maka amatan penulis ruislag ini bukan berorientasi kepentingan wakaf itu sendiri, bukan juga mauquf alih, yaitu masjid an-Nur Desa Jenggot. Kalau kenyataannya begini maka tukar guling tanah wakaf menabrak regulasi perwakafan dan mencederai prinsip dasar wakaf sebagai amanah yang harus dijaga keberlangsungannya.

Kesimpulannya, praktik ruislag tanah wakaf Masjid An-Nur Jenggot merupakan pelanggaran normatif dan empiris: secara hukum positif tidak sah, secara kelembagaan menunjukkan lemahnya pengawasan, dan secara fiqh tidak memenuhi syarat maslahat serta mengurangi nilai ekonomis wakaf itu sendiri.

3. Dalam sistem hukum wakaf di Indonesia, kedudukan nazhir diatur secara tegas dalam Undang Undang No. 41 Tahun 2004. Pasal 11 menyebutkan bahwa nazhir berkewajiban mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya[13]. Pasal 45 ayat (2) menegaskan bahwa pemberhentian dan penggantian nazhir dilaksanakan oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI)[14]. Hal ini

[12] Hasil wawncara dengn indrawahyu, Penyidik di Direktorat Reserse kriminal Umum Polda Banten dan Njatudin, salah satu masyarakat sekitar masjid an Nur Jenggot

[13] Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004, 'Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004'.

[14] BWI, 'Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Wakaf', *Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Wakaf* 4, no. Agustus, 2018 (2018): 1–394.

BY NC SA

p-ISSN 2809-2732
e-ISSN 2809-2554

menunjukkan bahwa nazhir bukan sekadar simbol, melainkan aktor utama dalam menjaga keberlangsungan aset wakaf.

Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 Pasal 49 mengatur bahwa perubahan status harta wakaf (ruislag) hanya dapat dilakukan dengan izin tertulis Menteri Agama atas pertimbangan BWI[15]. Norma ini menegaskan bahwa setiap tindakan tukar guling wakaf harus melalui mekanisme kelembagaan resmi, bukan keputusan sepihak. Peraturan Menteri Agama No. 73 Tahun 2013 juga menekankan pentingnya musyawarah dalam pergantian nazhir, sehingga transparansi dan akuntabilitas tetap terjaga[16].

Dalam konteks Masjid An-Nur Jenggot, kelembagaan wakaf menunjukkan kelemahan serius. Pertama, nazhir tidak berfungsi optimal karena sebagian anggota telah meninggal dunia tanpa ada penggantian, padahal UU menuntut kesinambungan kelembagaan. Kedua, Nazhir[17] menyetujui ruislag tanah wakaf dengan tidak memahami prosedur dan alasannya seperti kesepadanan nilai ekonomis, alasan mafsadat apabila tidak diruislag, sperti hilang atau berkurang dan terkena jalur PSN. Ketiga, DKM sebagai pengurus masjid tidak memahami tangung jawabnya sebagai DKM yang kemudian ikut menyetujui dan menanda tangani peristiwa ruislag tanah wakaf masjid an-Nur Jenggot sehingga tanah wakaf masjid menjadi kurang nilai ekonomisnya; dari 5 miliar rupiah menjadi kisaran 2 miliar rupiah lebih. Padahal secara sosial, DKM berperan menjaga kepercayaan jamaah terhadap integritas pengelolaan wakaf. Ketiga, BWI tidak memberikan izin ruislag, namun sertifikat tanah tetap berubah status melalui BPN. Hal ini mencerminkan lemahnya koordinasi antar lembaga, sekaligus pelanggaran terhadap norma administratif yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2017.

Secara akademis, penelitian Lafreda Nanda Wibowo (2025) menekankan pentingnya digitalisasi tata kelola wakaf untuk memperkuat transparansi dan akuntabilitas nazhir. Sementara kajian Badan Wakaf Indonesia (2025) menyoroti akuntabilitas nazhir dari aspek hukum dan akuntansi, sesuai standar PSAK 412. Kedua sumber ini menegaskan bahwa kelembagaan wakaf harus profesional, transparan, dan akuntabel[18].

Dengan demikian, kelemahan tata kelola nazhir, DKM, dan BWI dalam kasus Masjid An-Nur Jenggot bukan hanya pelanggaran hukum, tetapi juga mencederai prinsip fiqh wakaf dan melemahkan kepercayaan publik terhadap integritas kelembagaan wakaf.

4. Implikasi Sosial, Ekonomi, dan Kelembagaan

Praktik ruislag tanah wakaf Masjid An-Nur Jenggot yang tidak sesuai prosedur membawa implikasi multidimensional. Dari sisi sosial, hilangnya aset wakaf menimbulkan konflik horizontal dan ketidakpercayaan

[15] Peraturan Pemerintah, '"Mauquf Alaih",' (2006): 2–3.

[16] *KMA Nomor 665 Tahun 2025 Perubahan Status Harta Benda Wakaf.Pdf* (2025).

[17] Pengakuan Ketua Nazhir, H. Niman adalah dalam rangka sertifikasi tanah wakaf yang diadakan oleh BPN dengan sbutan PTASL. Waktu itu H. Niman selaku sekdes desa Jenggot berkaitan dengan keterbatasan waktu dan keberadaan nazhir sebagai sarat maka H. Niman dijadikan Nazhir untuk kepentingan program sertifikasi tanah wakaf PTASL.

[18] Lafreda Nanda Wibowo et al., 'Wakaf Sebagai Pilar Ekonomi Syariah : Analisis Tata Kelola Dan Penguatan Kelembagaan Di Indonesia', *Maslahah : Jurnal Manajemen dan Ekonomi Syariah* 3, no. 3 (2025): 250–266.

DOI Artikel: doi.org/10.55883/jipkis.v6i3.287

masyarakat terhadap pengurus masjid maupun lembaga wakaf. Teori sosial Durkheim menekankan pentingnya solidaritas kolektif dalam menjaga kohesi masyarakat. Ketika aset wakaf yang seharusnya menjadi simbol amanah umat justru dialihkan tanpa prosedur sah, maka kepercayaan publik melemah. Penelitian Neris Dilan Raikhan (2025, Jurnal Hukum Islam) menunjukkan bahwa penyimpangan dalam tukar guling wakaf sering memicu keresahan jamaah dan menurunkan partisipasi sosial dalam mendukung program masjid. Secara psikologis, masyarakat merasa dikhianati, sehingga muncul distrust yang dapat menghambat fungsi masjid sebagai pusat spiritual dan sosial.[19]

Dari aspek ekonomi, ketidakseimbangan nilai antara tanah wakaf yang dijual hampir lima miliar rupiah dengan tanah pengganti sekitar dua miliar rupiah jelas merugikan umat. Menurut teori manajemen aset, wakaf seharusnya dikelola dengan prinsip efisiensi dan keberlanjutan. Penelitian Lafreda Nanda Wibowo dkk. menegaskan bahwa kelemahan pengelolaan wakaf di Indonesia seringkali berakar pada kurangnya profesionalisme nazhir dalam menjaga nilai ekonomi aset. Ketika aset wakaf dialihkan tanpa kesepadanan nilai, potensi ekonomi wakaf sebagai sumber pemberdayaan umat berkurang drastis. Hal ini bertentangan dengan maqasid al-shariah yang menekankan keberlangsungan manfaat wakaf.[20]

Dari sisi kelembagaan, kasus ini menunjukkan lemahnya tata kelola nazhir, DKM, dan BWI. UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 11 menegaskan kewajiban nazhir untuk mengelola dan melindungi harta wakaf, sementara PP No. 25 Tahun 2018 Pasal 49 menuntut izin Menteri dan rekomendasi BWI dalam ruislag. Namun, dalam praktiknya, nazhir tidak berfungsi optimal, dan BWI tidak memberikan izin. Penelitian Badan Wakaf Indonesia (2025, Al-Awqaf: Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam) menyoroti rendahnya akuntabilitas nazhir, sehingga membuka peluang penyalahgunaan aset wakaf. Secara manajerial, hal ini mencerminkan kegagalan governance, di mana prinsip transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi tidak dijalankan.

Secara keseluruhan, praktik ruislag yang tidak sesuai prosedur berdampak negatif terhadap keberlangsungan fungsi masjid, melemahkan kepercayaan masyarakat, merugikan potensi ekonomi umat, dan mengurangi legitimasi kelembagaan wakaf di tingkat lokal. Jika tidak segera diperbaiki, maka integritas wakaf sebagai instrumen sosial-ekonomi umat akan semakin rapuh.

F. Kesimpulan

Mayoritas ulama lintas mazhab (Syafi'iyah, Malikiyah, Hanabilah) menegaskan bahwa wakaf bersifat *luzūm* dan tidak boleh dijual, diwariskan, atau dialihkan. Ruang *istibdāl al-waqf* hanya dibuka oleh beberapa fuqahā. Diantara ulama yang membolehkan ruislag adalah Bujairemi dari Syafiiyah, Al-Kasani dari Hanafiyah dan Ibnu Taimiyah dari Hambali dengan beberapa syarat: maslahat jelas, kondisi darurat, dan penggantian sepadan. Praktik ruislag di Masjid An-Nur Jenggot sepertinya tidak memenuhi tiga syarat tersebut, sehingga tidak sah menurut fiqh klasik maupun kontemporer.

Tinjauan UU No. 41 Tahun 2004, PP No. 25 Tahun 2018, dan PMA No. 73 Tahun 2013 secara normatif melarang penjualan wakaf kecuali dengan izin Menteri Agama dan rekomendasi BWI. Kasus Jenggot dilakukan tanpa izin resmi, tanpa rekomendasi BWI sehingga jelas melanggar hukum positif Indonesia.

Peran Nazhir dan DKM terindikasi lemah, begitupun BWI dalam kasus ini.

[19] Raikhan, 'Perbandingan Tukar Guling Tanah Wakaf Perspektif Empat Mazhab Dan Hukum Positif Di Inddonesia'.

[20] Lafreda Nanda Wibowo et al., 'Wakaf Sebagai Pilar Ekonomi Syariah : Analisis Tata Kelola Dan Penguatan Kelembagaan Di Indonesia'.

CC BY NC SA

p-ISSN 2809-2732
e-ISSN 2809-2554

Nazhir tidak berfungsi optimal dalam menjaga aset wakaf, DKM yang lama sepertinya tidak memahami mekanisme dan ketentuan ruislag sehingga dengan mudahnya menanda tangani untuk memberi persetujuan ruislag dan BWI tidak dilibatkan untuk memberikan izin. Hal ini menunjukkan kegagalan tata kelola wakaf yang seharusnya dijalankan dengan prinsip transparansi, akuntabilitas, partisipasi dan kehati-hatian.

Praktik ruislag seperti ini menimbulkan hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga wakaf yang diberikan amanat menjaga aset umat pada umumnya dan hususnya pada pengurus masjid yang berpotensi mendevaluasi aset wakaf yang semestinyaRp 5 miliar menjadi hanya Rp 2 miliar. Yang berarti aspek sosialny, akan mengganggu solidaritas jamaah; aspek ekonominya mengurangi potensi pemberdayaan umat; dan aspek kelembagaan akan meruntuhkan legitimasi wakaf sebagai instrumen syariah.

Dengan demikian, kasus ruislag tanah wakaf Masjid An-Nur Jenggot adalah contoh nyata pelanggaran fiqh, regulasi, dan tata kelola kelembagaan. Penelitian ini menegaskan perlunya penguatan peran dan kompetensi nazhir, transparansi DKM, serta pengawasan BWI agar wakaf tetap menjadi instrumen maslahat umat yang berkelanjutan.

Daftar Pustaka

Abdan Mukhlis Ali dan La Harisi, Isnaini. 'Penggantian Benda Wakaf Tatkala Rusak Atau Tidak Bermafaat: Analisi Komparatif Fikih Islam Dan Kompilasi Hukum Islam (KHI)' 5, no. 3 (2025). https://www.semanticscholar.org/reader/ed4956799ae3552eebc3a88b9aa3ca054720fa77.

Al-Buzairimi, Sulaiman bin Muhammad bin Umar al-syaikh. *Al-Buzairimi Ala Al-Khatib*. 6th ed. Libanon: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 2013.

Al-Kasani, Alau ad-Din Abi Bakar bin Masud. *Bada'i' Al-Sana'i Fi Tartib Al-Shara'i*. Cairo: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2005.

Al-Nawawĩ, Yahya ibn Sharaf. *Al-Majmūu' Sarh Al-Muhadhdhab*. Dar al-Fikr, 1995.

BWI. 'Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Wakaf'. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan tentang Wakaf* 4, no. Agustus, 2018 (2018): 1–394.

Ibn Taymiyyah. *Majmu' Al-Fatawa*. Dar al-Wafa, 2005.

Lafreda Nanda Wibowo, Talitha Al-Fadillah, Irene Anjani Hariyono, Daffa Abyan Pradana, and Ade Nur Rohim. 'Wakaf Sebagai Pilar Ekonomi Syariah : Analisis Tata Kelola Dan Penguatan Kelembagaan Di Indonesia'. *Maslahah : Jurnal Manajemen dan Ekonomi Syariah* 3, no. 3 (2025): 250–266.

Peraturan Pemerintah. '"Mauquf Alaih",' (2006): 2–3.

Raikhan, Neris Dilan. 'Perbandingan Tukar Guling Tanah Wakaf Perspektif Empat Mazhab Dan Hukum Positif Di Inddonesia' 3, no. 32 (2025): 1–44. https://repository.syekhnurjati.ac.id/16280/1/2108201081_1_cover.pdf.

Said Izat 'ied, Khalid al-Ribath. *Al-Jami Li Ulum Imam Ahmad*. Ke-1. Mesir: Dar al-falah li al-Bahts al-Ilmi wa tahqiq, 2009.

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004. 'Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004'. *Bwi.Go.Id*, no. 1 (2004): 1–40.

KMA Nomor 665 Tahun 2025 Perubahan Status Harta Benda Wakaf.Pdf (2025).